

房地产估价方法及其比较分析

蔡伟*

宁夏财经职业技术学院, 宁夏 750001

摘要: 常见的房地产估计方法主要有三种, 分别是成本法、市场法以及收益法。三种估价方法在理论上, 参数取值合理的情况下, 得出来的房地产估价结果是一致的。但是房地产实际估价过程中, 三种估价方法得出来的结果往往是不一样的。针对房地产估价中存在的问题, 就需要强化对估价结果不一的原因分析, 并采取相应措施, 尽量控制这种差异性, 确保工作人员采取的估价方法可以准确估算出房地产在市场中的正常价值。市场交易原理是估价方法的基础, 估价方法可为房地产评估提供参考资料, 在房产交易、抵押、租赁以及评估中经常被应用。本文主要从房地产市场流通环节进行考虑, 重点分析了三种估价方法之间的不同, 希望可对房地产估价领域有一定的帮助。

关键词: 房地产; 估价方法; 比较分析; 流通环节; 对应关系

一、前言

房地产的估价方法多样, 比如成本法、市场法以及收益法。理论上在参数取得得当的情况下, 对房地产估价后所得出来的结果具有一致性^[1]。但是不同估价方法应用在房地产估价中, 估价后的结果明显不同^[2]。本文着眼于房地产的市场交易原理, 从房地产市场流通环节进行考虑, 分析房地产价格与价值两者之间的形成过程, 并对其差异性进行比较, 在对三种估价方法进行综合使用的基础上, 分析其有效性。

二、房地产估价的基本方法分析

(一) 成本法

成本法是资产价值确定的一种方法, 在评估在基准日对待评估资产的更新重置成本或者复原重置成本中将不同价值损耗扣除, 由此房地产的评估价值。其基本公式为: 现行市价(评估价值)=重置成本-有形损耗-无形损耗=重置成本-有形损耗-功能性贬值-经济性贬值。其中估价对象所需的各个必须成本费用、正常开发利润、应纳税金和就是重置价格或者重建价格^[3]。投资利息、开发成本、利润、土地取得、管理费用、销售税费是重置价格的主要内容。其中土地取得费用和开发成本两者之和为开发利润的基础, 开发利润的求取需要结合开发、建造类房地产相应的平均利润率水平来得到。其中成本法估价步骤见图1。

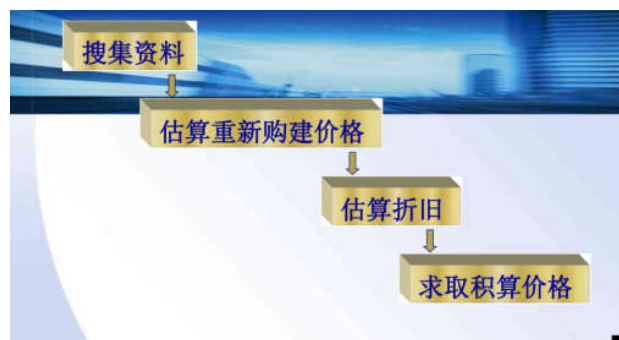


图1 成本法估价步骤

(二) 市场法

市场法作为房地产估价方法之一, 所依据的原理为替代原理, 选择相应的交易实例, 主要交易实例需要在同一供需区域范围内、功能上要相似, 并且是近期发展的房地产交易^[4]。对交易实例进行差别修正后, 对其进行价格估算的方法。工作人员采用市场法对房地产进行估价时, 需要开展相应的市场调查, 市场调查所选取的参照物, 要确保在

*通讯作者: 蔡伟, 1981年1月, 男, 回族, 宁夏银川人, 现任宁夏财经职业技术学院讲师, 中级教师, 硕士研究生。研究方向: 资产评估专业。

同一供需区域内、类型和房屋用途的一致性。估价人员实地勘察案例的过程中，比较修正参照物的交易情况、区域因素、交易日期以及个别因素。随后再对其结果采用算术平均法进行修正，得出估价对象估价时点的比准价格。其中市场法中比准价格的求取过程见图2。

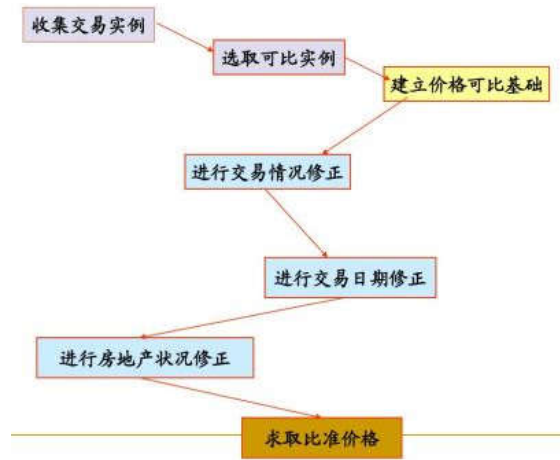


图2 市场法中比准价格的求取过程

(三) 收益法

房地产估价中的收益法所依据的原理为预期原理，连续性、使用周期长等是房地产的显著特征，未来一段时间内可获得房地产纯收益，合适的资本化率会累加折现到估价时点的价值，以此对房地产价值进行估算，此种估算方法就是收益法^[5]。收益法下房地产收益价格计算公式如下，，其中V、A、N、R分别代表房地产收益价格、房地产未来每年的净收益、房地产自估价时点起至未来可获取收益的年限、房地产的资本化率。其中收益法中资本化率的求取见图3。

资本化率的求取

已知三种资本化率中的两个，以及土地和建筑物的价值

$$R_0 = \frac{V_L \times R_L + V_B \times R_B}{V_L + V_B}$$

R_0 ——综合资本化率
 R_L ——土地资本化率
 R_B ——建筑物资本化率
 V_L ——土地价值
 V_B ——建筑物价值

图3 收益法中资本化率的求取

三、分析不同房地产估价方法的应用特点

房地产具有商品的属性，与市场上流通的商品具有一样的性质。生产、交易以及使用阶段是市场上房地产流通的主要过程。上述三个环节具有明显的不同，正是由于差异性的存在，才促使生产环节是房地产流通的开始阶段，并经历了交易环节，最终在使用环节停止^[6]。从上述三个环节中可以对房地产估价方法的应用特点进行分析。以下是本文分析的房地产在市场流通环节的相关内容。

(一) 房地产市场流通环节

开发商从国家那里获取土地的开发权，并确立土地开发建设项目，对项目济宁设计，确定总承包单位，向总承包单位移交土地开发建设项目。总包项目被总承包单位取得后，投入建设任务。确定建设项目原材料供应商，购买建筑材料并将分包项目分包给专业分包单位，组织各种生产要素开展房地产建造项目^[7]。项目完成后验收，验收合格后总承包单位将该工程移交给房地产开发上。至此生产环节完成。

房地产进入市场就进入交易环节，该环节中的房地产成为商品，买卖双方对房地产的价格进行谈判，注意谈判

的基础要建立在市场供求关系上,意见达成后,对房地产交易价格进一步明确^[8]。卖方交易过程中要想急于转变为金钱,成交价格会比市场价格低很多,或者买房急于成交,成交价格会明显高于市场价格^[9]。整个的交易环节中,卖方不是恒定的,卖方可以变为买方,买方也可以变为卖方。房地产市场萧条时,炒作投资人员或者短期投资者可能房产无法卖出成为长期投资者。房地产交易过程,买卖双方角色相互转换,长期投资者和短期投资者角色相互转换。房地产价格最直接的资料来源就是交易环节中最终形成的成交价格。

房地产使用环节中可以将其价值最直观地体现出来,房地产使用后不能产生效用,甚至不能使用,就说明该房地产没有价值。其中居住、经营是房地产主要的使用效用^[10]。房地产正是因为存在使用效用,才促使使用者愿意租赁或者购买。

(二) 房地产在流通环节中价格的形成

买卖双方在不急卖和急买的情况下,双方协商一致后产生的交易价格是房地产估价中最客观最直接的信息来源。房地产生产环节中,卖出价格要补偿房地产建设和销售期间所投入的成本和税费是开发商定价的原则,只有这样开发商才能获取效益^[11]。开发商要想短时间内资金回笼,可能出现低于成本价格而销售的情况,此时房地产正常定价基础是与实际价格存在较大差距,交易价格也是不正常的。在开发商获取稳定市场利润率的情况下,稳定市场利润率常常比开发商所预期的最低利润率高。成本法适用于房地产的生产环节,该方法可以对市场利润率和房地产成本进行估算,得出估价对象的市场价格。

房地产交易环节买卖双方在市场交易价格的基础上,确定最后交易价格。在供不应求的情况下卖方占据定价权,此时的价格会逐步上涨;反之在供过于求的情况下,定价权掌握在买方手里,此时的价格会逐步下跌。买方承受最高支付价高于市场价格时,交易环节最易达成,此时买方认为自己占了便宜可以促使成交。但是此时的交易价格也不能看成正常市场价格^[12]。其中对应房地产交易环节的估价方法应该是市场法,该方法可以比较分析相关案例,在修正相关因素的基础上,得出估价对象买卖双方最容易接受的成交价格。

房地产交易目的可以分为三类,一类是购买者自己使用、一类是用于长期投资,另一类是用于短期投资或者投机。其中用于自己使用的购买者,看重的是房地产的使用效用。长期投资者看重的是今后的租金收益率,也就是资金目标收益率。短期投资者看重的是今后房地产价格的上涨情况。购房者的需求、购买动机以及对市场的判断等是不一样的,正是由于上述因素的存在才导致房地产市场变幻莫测。交易中的人员谁占据主导,就会对房地产未来的发展趋势将产生较大的影响。举例来说,投机者占据主导地位,房地产市场大起大落的情况较为严重,投资者占据主导地位则预示今后的房地产市场较为平稳,投资价值较大。

房地产使用者最大使用效用折现值要远远低于购买房地产使用权者所支付的价格,反之在投入成本比效用折现值大的情况下,对购房者来说是不划算的。对租房者来说租赁房屋期间获得的居住或者经营效用需要远远超出租金成本,此时才会达成租赁交易,反之租赁交易则达不成。对于购房自用者来说,达成购买交易的前提是认为购房租用使用成本远远低于购房自用房屋使用效用。在房地产市场稳定的情况下,购房成本与稳定收益两者之间产生的,与购房自用者和购房投资有关。收益率一般会高于购房者目标资金收益率。其中收益法适用于房地产的使用环节的估价,该方法下估价对象的市场价格或者价值是通过估算正常情况下购买者在估算正常情况下取得的效用货币化与资本化率。

(三) 估价方法与流通环节的对应关系分析

房地产价格的形成是在流通环节,对上述不同的估价方法进行分析,发现成本法主要用在生产环节,成本法对其估价时,需要估价人员进行市场调查,获取最全面的房地产开发成本信息,并分析市场中开发生们可以获取的市场利润率,对房地产建设信息、市场利润以及客观销售费用准确把握的基础上,较为准确的求出房地产公开市场价格。使用环节主要应用收益法,该方法在求取房地产市场价格时,也需要做好充分的市场调查活动,客观分析房地产租金收益和持有物业市场收益率和购买成本信息等,得出资本化率和房地产市场价值。房地产交易环节主要应用市场比较法,可比较的代表性的案例是该方法实施不可缺少的条件,以案例为依据,进行实地调查,借助买方身份与卖方、挂牌者或者者房地产中介进行商谈,对市场交易信息进一步了解,预判成交价格。参考相应的市场交易案例,立足买卖双方之间的关系,得出最可能成交的交易价格。开发商在使用成本法时利润参数如果为预期利润率,使用者基准收益率为收益法中的收益率,比较法中得出来的往往高于成本法评估价格,但与收益法相比,其价格要低很多。因此在估价实务中,借助成本法对房地产估价时需要结合相应的市场利润率,并确保市场利润率的合理性。借助收益法对房地

产估价时需要求得合理的资本化率。这样才能保证估价结果的一致性。分析不同的估价方法,发现三种估价方法都需要采取相应的基本原理,对三种估价方法做到充分的理解,可以对评估价格之间的差异性进行正确分析,能确保估价结论的正确性。

四、三种房地产估价方法的结合应用

房地产的用途不一样,其估价方式也存在一定的区别。房地产估价目标具有多样性,如租赁估价、抵押估价、交易估价等。作为一名房地产估价人员需要对房地产的用途充分账务,在建立在估价个性和共性的基础上,不断探索,融会贯通,对某个地域某种用途的房地产进行估价。房地产估价的过程中尽量不要采取一种方法,要采取两种或者两种以上的估价方法,确保各个估价方法之间可以灵活使用,时刻秉持具体问题具体分析的原则。

举例来说,对于普通的住宅可以在整体性估价时采用收益法或者成本法,之后可结合市场比较法修正其结果。住宅房地产拆迁要结合相应的管理条例,重置所要拆迁房屋的价格,之后再对其进行修正。可比性的房地产在区域、功能等方面存在高度的一致性,由此才能对房地产价格准确把握。住宅房地产实际评估工作中不难发现这样的问题,那就是计算价格远远低于收益价格或者比准价格。其原因主要有以下几点。

(一) 购房自用者占据住宅使用市场的主导地位

购房自用者比住房投资者数量多。购房自用者缺少专业的房地产投资知识,对房地产的认识较为感性,因此带有较强的从众心理,受媒体和周边人员的影响较大,在决策中往往存在理性不足的问题,在没考虑清楚的情况下急于下单,容易出现交易价格与住宅房地产价值差距较大的问题。

(二) 立足效用分析

购房自住者、租赁者在居住过程中产生的稳定感、安全感以及虚荣感等居住效用不能量化成货币价值。

(三) 现阶段我国居民除了存储外,投资渠道了解有限

购房自用者和房地产投资者资金目标收益率比较,后者远远高于前者。尽管购房居住成本远远高于租赁居住成本,想要购买房屋的人群仍然较多。

以上就是导致住宅房地产实际评估工作中计算价格远远低于收益价格或者比准价格的原因。因此作为一名房地产价格评估人员对住宅房地产进行价值评估时,需要对导致住宅房地产估价差异性原因清楚了解。此外,采用收益法估价住宅房地产时,采取的资本化率和实际净租金收益要尽量贴近购房自用者资金目标收益率,只有这样才能更为准确地求取估价对象的市场价格。

成本法尤其适合特殊性房地产估价,也可配合市场法。如果房屋重置成本资料没有时,所参考的资料可以是预算定额。规律性收益资料对于特殊房产来说是缺失的,在没有收益资料可借鉴的情况下,因此不适合采用收益法对其进行估价。总而言之,房地产估价工作需要注意的问题较多,我国房地产市场发展受到多种因素的影响,发展存在诸多问题。作为一名房地产评估师,需要清楚认识房地产市场中泡沫和风险,以充分的市场调研作为估价基础,了解房地产价格与真实价值两者之间的区别,确保对房地产未来发展趋势准确把握,将房地产市场环境和发展趋势在估价报告中做出详细的说明和解释,强化自身的风险管理意识。

五、上述分析中得出的结论分析

(一) 房地产估价方法的选用需要结合流通环节中的各个阶段

房地产估价方法的选用需要结合流通环节中的各个阶段,但是我国正处于市场经济转型的重要时期,如果单纯采用一种估价方法,难以保证将房地产真实价格反映出来。未来伴随我国市场经济体系的不断健全,市场环境的逐渐成熟和完善,此种情况会越来越来少。因此目前房地产估价中最好采取两种以上的估价方法。

(二) 同一估价对象可采用两种及以上的估价方法

估价对象为同一个,此时选择的估价方法可以大于或等于两种。立足目前房地产市场发展情况和估价对象,结合多种估价方法,综合确定估价结果,期间需要注意的是加权平均系数的合理性和准确性。对于评估机构来说市场信息资料库是非常重要的,可提高估价的专业性,确保从事房地产估价工作的估价师有较高的职业水平和较为丰富的工作经验,只有这样房地产估价师才可以对不同的估价方法灵活使用,对房地产真实价格有更为客观准确地反映。

(三) 评估需要以合理准则为依据

房地产价格评估中需要确保所依据准则的合理性,在合理准确的支撑下可以为交易当事人或者委托人提供价格参

考上的依据。交易当事人或者委托人需要明确估价结果的产生前提是要做出一系列的假设和构建相应的限制条件,因此评估价格不能直接作为交易价格。交易当事人或者委托人要对估价报告正确使用。

六、结语

综上所述,房地产估价方法主要有三种,收益法、成本法、市场法。理论上估价方法即便是不一样得出的结果也是一样的,但是实际估价工作中受某种因素的影响,往往出现结果不一的问题。以上就是本文对房地产估价方法应用情况的分析,希望通过本文的分析可以对房地产估价方法的研究有一定的参考作用。

参考文献:

- [1]李开猛,邱斐,黄国柱.“互联网+”时代背景下房地产估价行业转型探讨[J].全国流通经济,2020(06):142-143.
- [2]袁彩云,方慧寒.大数据时代下房地产估价企业的发展前景分析[J].科技经济市场,2020(02):58-59+64.
- [3]吴家新.现代信息技术在房地产估价领域的应用思考[J].智库时代,2019(51):231-232.
- [4]张林,曲然,刘静,王洁,郭松,秦笑.新形势下房地产估价业务的拓展和趋势[J].科技经济导刊,2019,27(35):221.
- [5]高佩佩,周云.收益法在大型综合体商业地产评估中的优化[J].四川建材,2019,45(12):41-42.
- [6]贺肖肖,邓玉涵.人工智能对房地产估价产生的影响及其在房地产估价领域的发展前景[J].住宅与房地产,2019(34):22.
- [7]潘世炳,余尚松,李逸梦.高质量发展阶段对房地产估价提出的新要求、新机遇[J].住宅与房地产,2018(36):9.
- [8]潘世炳,文云波,张小莉.房地产估价机构如何在发展中防范风险[J].中国房地产,2018(35):62-65.
- [9]潘家昇,刘中正,郑捷,许彦明,曾灵婷.“互联网+”背景下房地产估价方法及发展前景探析——以市场比较法为例[J].辽宁省交通高等专科学校学报,2018,20(06):35-38.
- [10]陈红艳.四元教学设计在房地产估价课程教学中的应用研究[J].教育教学论坛,2017(50):154-155.
- [11]姜志梅.大数据背景下的城市房地产估价信息系统构建探析[J].现代经济信息,2017(21):301+303.
- [12]王文华,杜冬丽.加强和改进房地产估价行业监督管理[J].中国房地产,2017(31):65-67.